



Concept gebiedspaspoort Hoven II en ontwerp bestemmingsplan Hoven II

gemeente **Capelle**
aan den IJssel



Planidentificatiecode ontwerp bestemmingsplan: NL.IMRO.0502.BP18Hoven2-3001

Het gebiedspaspoort Hoven II zoals op 14 december 2015 door de raad is vastgesteld is aangepast. Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat het concept van dit aangepaste gebiedspaspoort ter inzage wordt gelegd en dat gelijktijdig hiermee op grond van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan Hoven II ter inzage wordt gelegd.

Waarom een gebiedspaspoort én een bestemmingsplan?

Het (aangepaste) gebiedspaspoort beschrijft de ambitie en spelregels waar de toekomstige ontwikkeling van Hoven II op moet aansluiten. Het gebiedspaspoort is vooral een inspiratiedocument en een richtlijn voor een marktpartij om voor deze locatie een plan te maken in samenspraak met omwonenden en (toekomstige) bewoners. Het gebiedspaspoort is in samenwerking met Havensteder opgesteld.

In het bestemmingsplan zijn de regels en ambities uit het gebiedspaspoort ruimtelijk juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat aan alle (milieu)regelgeving voldaan kan worden en dat sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Om het inspraaktraject helder en soepel te laten verlopen is besloten het concept van het aangepaste gebiedspaspoort Hoven II en het ontwerp bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage te leggen. Wij beschouwen inspraakreacties op het concept gebiedspaspoort ook als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan en vice versa.

Inhoud concept gebiedspaspoort Hoven II

De locatie Hoven II is in Structuurvisie 2030 Parkstad naast Economische Motor, aangewezen als ontwikkellocatie waarmee aan het centrum een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven. Versterking van de kwaliteit van het gebied kan worden bereikt door differentiatie aan te brengen en het gebied te transformeren naar suburbane, meest grondgebonden, woonmilieus om zo de Capelse woningvoorraad kwalitatief op peil te houden. De gemeente en Havensteder treden gezamenlijk op in de herontwikkeling van deze locatie. Het gebiedspaspoort Hoven II is destijds vastgesteld door de gemeenteraad van Capelle aan den IJssel en aanpassingen dienen derhalve, door middel van een raadsbesluit, te worden goedgekeurd.

De locatie ligt tussen de Roekstraat, Fluiterslaan, Wiekslag en het water aan de Merellaan. Deze locatie bestaat uit 10 portiekflats, die gesloopt worden en 2 portiekflats die gerenoveerd worden. Om het behouden van twee renovatieblokken mogelijk te maken is herziening van de ruimtelijke kaders vereist. De reeds vastgestelde ambities worden met het voorliggende voorstel tot de herziening van het gebiedspaspoort niet verlaten.

Aanvullende uitgangspunten concept gebiedspaspoort

Spelregels

Programma

- Het plangebied biedt ruimte aan maximaal 200 woningen (inclusief de te behouden woningen van Havensteder).
- Havensteder krijgt de mogelijkheid om maximaal 2 bouwblokken (circa 56 huidige woningen) te behouden en te renoveren. De locatie van deze twee blokken wordt in relatie tot de totale herontwikkeling bepaald, waarbij het bouwblok Valkenhof 41-80, direct tegenover Merellaan 354-398, hiervan is uitgesloten.



- We streven voor de nieuwe woningen naar maximaal 25% appartementen (met een goede buitenruimte) en minimaal 75% grondgebonden woningen.

Sociaal en duurzaam

• Wij hebben duurzaamheid hoog in het vaandel en zetten een versnelling in om onze ambities te halen. Hiervoor heeft de gemeenteraad het Koersdocument Duurzaam Capelle vastgesteld. Gebouwen hebben in principe geen gasaansluiting en zijn zeer energiezuinig. Bij voorkeur zijn de gebouwen energieneutraal. Bovendien vinden wij het belangrijk dat bij de (her)ontwikkeling van gebouwen en inrichting van het openbaar gebied nagedacht wordt over het hergebruik van materialen en klimaatadaptatie.

Verkeer en parkeren

- Langs- en/of haaksparkeren aan de Fluiterlaan, Roekstraat en Wiekslag is toegestaan.

Bebouwingsregels

- Aflopende bebouwingshoogte van maximaal 22 meter op de kop Kerklaan/Fluiterlaan (hoekaccent) tot 10 meter in de rest van het plangebied. Langs de Fluiterlaan en op accentpunten wordt een bebouwingshoogte van 12 meter toegestaan.
- Op twee plekken kan een bestaand bouwblok behouden blijven. Deze hebben een hoogte van circa 14 meter.

Beeldkwaliteit

- De Nota Beeldkwaliteit i.p.v. de Welstandsnota.

Bovenstaande uitgangspunten maken de aanpassing van het gebiedspaspoort noodzakelijk.

Voor de overige ambities en spelregels wordt verwezen naar het gebiedspaspoort Hoven II. Het gebiedspaspoort is te downloaden op www.capellebouwtaandestad.nl/Hoven.

Zakelijke inhoud o ntwerp bestemmingsplan Hoven II

Het bestemmingsplan maakt de regels en ambities uit het gebiedspaspoort ruimtelijk juridisch mogelijk. Het is een 'globaal' bestemmingsplan waarin ruimte wordt geboden voor het ontwerp van de ontwikkelaar en dat tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid biedt voor toekomstige bewoners. Het gebied krijgt de bestemmingen 'wonen', 'verkeer - verblijfsgebied' en 'groen'.

Informatiebijeenkomst maandag 14 mei 2018

Op maandag 14 mei 2018 om 19:30 uur organiseert de gemeente een bijeenkomst 'Hoven II'. Tijdens de bijeenkomst krijgt u informatie over het gebiedspaspoort en ontwerp bestemmingsplan. Er is gelegenheid om vragen te stellen en een reactie te geven. Meer informatie en de locatie volgt. U kunt zich alvast aanmelden via Gerhard Muis, projectsecretaris, telefoonnummer (010) 284 8272 of per email: g.muis@capelleaandenijssel.nl.

Stukken beschikbaar en raadpleegbaar

Vanaf 19 april 2018 tot en met 31 mei 2018 zijn het concept gebiedspaspoort en het ontwerpbestemmingsplan Hoven II en de daarbij behorende stukken beschikbaar en raadpleegbaar. Op internet via www.capellebouwtaandestad.nl/Hoven (gebiedspaspoort) en www.ruimtelijkeplannen.nl (bestemmingsplan). Ook liggen deze stukken gedurende genoemde termijn ter inzage in het gemeentehuis, Rivierweg 111 en 'e erkkamer', informatiecentrum Amnestyplein. Het gemeentehuis is van maandag tot en met vrijdag van 8.00 uur tot 17.00 uur geopend. De Werkkamer is op dinsdag t/m zaterdag van 10:00 uur - 16:00 uur.

Reacties

Vanaf donderdag 19 april 2018 tot en met woensdag 31 mei 2018 kunt u een reactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders, op de volgende wijzen:



1. Door het invullen van een reactieformulier via www.capellebouwtaandestad.nl/Hoven of www.capelleaandenijssel.nl (vindplaats bekendmakingen 18 april 2018)
2. Door het sturen van een brief aan het college van burgemeester en wethouders, postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel, onder vermelding van Gebiedspaspoort Hoven II.
3. Door het mondeling geven van een reactie (stellen van vragen). Hiervoor maakt u een afspraak met Gerhard Muis, projectsecretaris, telefoonnummer (010) 284 8272, email: g.muis@capelleaandenijssel.nl of door langs te komen in e Werkkamer.

Wij beschouwen inspraakreacties op het concept gebiedspaspoort ook als zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan en vise versa.

Hoe gaat het verder?

De inspraakreacties worden verwerkt in het gebiedspaspoort en opnieuw ter consultatie aangeboden aan de commissie Stadsontwikkeling en –Beheer van 18, 19 of 27 juni 2018. De gemeenteraad neemt een besluit over de naar voren gebrachte zienswijzen en stelt het uiteindelijke gebiedspaspoort en bestemmingsplan vast. Vervolgens gaat een ontwikkelaar de ambities in samenwerking met de gemeente, bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers realiseren.